

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA AGRÍCOLA

(Suelo rústico de protección agraria y suelo rústico de asentamientos agrícolas)

5.1 Delimitación

1. El suelo rústico de protección agraria se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, 1/10000 y 1/25.000 los asentamientos agrícolas además se regulan por las fichas de ordenación detallada correspondiente.

5.2. Ámbito

1. Se trata de las áreas de elevado interés productivo de la actividad agraria. Se incluyen los sectores del territorio en los que se dan las condiciones más favorables para el desarrollo de la actividad agrícola y ganadera. Se destacan y diferencian para evitar que un posible cambio de uso altere la capacidad productiva de cada uno de los sectores diferenciados. Dentro de ella se distinguen tres categorías en función de su potencialidad productiva y de los objetivos de ordenación del territorio del municipio:
2. Productivo intensivo: Se recogen las áreas en El Golfo dedicadas a cultivos tropicales y la zona circundante sobre la que se prevé se pueda extender este tipo de uso.
3. Productivo extensivo: Se incluyen las zonas agropecuarias tradicionales en producción o que potencialmente puedan estarlo según el sistema de explotación extensiva. Se incluyen las medianías de cultivos tradicionales en bancales y los cultivos de secano y frutales del entorno de El Pinar.
4. Asentamientos agrícolas: son formaciones de muy baja densidad y edificación dispersa preexistente vinculada total o parcialmente a la explotación de pequeñas fincas de producción extensiva, y que exigen una especial contención y ordenación, cuya ordenación el Plan Insular remite a un Plan Territorial Parcial.

5.3. Instrumentos de desarrollo

1. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).
2. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

5.4 Condiciones de los usos

1. En suelo rústico de protección agrícola, como norma general, los usos admisibles serán aquellos que no supongan agresión hacia ninguno de los recursos explotados en cada una de las áreas delimitadas.
2. Los usos permitidos serán los relacionados con la explotación sostenible de los recursos naturales. En los casos en los que un uso de excesiva intensidad pueda alterar el equilibrio natural los usos se consideran autorizables. Es el caso de la recolección de especies vegetales y de la implantación de instalaciones para la estabulación del ganado.
3. El regadío, fuera de las áreas delimitadas como productivo intensivo tan sólo será autorizable en los caso que no suponga transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelación, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies. El regadío en la categoría de productivo extensivo tan sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.
4. En las bolsas de suelo rústico de protección agrícola (SRPA) de Pie de Risco y las que bordean el asentamiento de Sabinosa las edificaciones se limitarán a cuarto de aperos, prohibiéndose cualquier otro tipo de construcción. Los cuartos de aperos se revestirán de piedra, no sobrepasarán los 3 metros de altura y tendrán una superficie máxima de 25 metros cuadrados y un fondo edificable máximo de cuatro metros, se adaptarán a las condiciones topográficas del terreno, a cuyos efectos se dispondrán en el sentido de los bancales y de menor pendiente.
5. Cualquier actuación que se pretenda realizar en el interior del perímetro indicado en el plano de interés florístico en el entorno de Las Lapas donde habita las especie amenazada "Sonchus Gandogeri", se remitirá informe a la Administración competente en la conservación de la naturaleza.
6. En el resto de las zonas agrícolas, se cumplirá lo dispuesto en la normativa urbanística del presente Plan así como en lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes:

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS AGRARIAS		
	PRODUCTIVO EXTENSIVO	PRODUCTIVO INTENSIVO	ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS
CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA			
Preservación estricta	≈	≈	≈
Conservación activa	■	■	■
Mejora medioambiental	■	■	■
Actividades científicas	■	■	■
Actividades educativas	■	■	■
OCIO Y ESPARCIMIENTO			
Senderismo, paseo y baño			
Caza	■	■	X
Pesca	≈	≈	≈
Actividades desarrolladas con equipos ligeros no motorizados	■	■	■
Actividades desarrolladas con vehículos a motor fuera de pistas y carreteras	X	X	X
Recreo concentrado y áreas de acampada (no camping)	■	■	■
Instalaciones recreativas	■	■	■
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS			
Recolección de especies vegetales silvestres	■	■	■
Repoblación bosque productor y aprovechamientos forestales	≈	≈	≈
Agricultura extensiva tradicional de secano			
Agricultura intensiva moderna. Regadíos	X		X
Ganadería extensiva. Pastos	■		X
Ganadería estabulada	■		■
Actividades extractivas	X	X	X
Pesca y marisqueo	x	X	X
Acuicultura	X	X	X
INFRAESTRUCTURAS			
Infraestructuras hidráulicas	■	■	■
Infraestructuras de saneamiento	■	■	■
Infraestructuras energéticas	■	■	■
Infraestructuras de telecomunicaciones	■	■	■
Infraestructuras de tratamiento de residuos	X	■	X
Infraestructuras varias y de transporte terrestre	■	■	■
Infraestructuras portuarias	■	≈	≈
TURÍSTICOS			
Establecimientos alojativos convencionales	x	X	X
Complejos turísticos	X	X	X
Pequeños establecimientos ligados a la naturaleza	x	x	■
Establecimientos de turismo rural	■	■	■
Campamento de turismo	■	■	x
Complejos de ocio y recreo – no alojativo	x	x	x

USOS ACTUALES O POTENCIALES DEL MEDIO FÍSICO	COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS AGRARIAS		
	PRODUCTIVO EXTENSIVO	PRODUCTIVO INTENSIVO	ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS
RESIDENCIALES			
Residencia unifamiliar	X	X	
Residencia colectiva	X	X	X
Residencia comunitaria	X	X	X
INDUSTRIALES			
Industria ligada o derivada del sector primario	X	■	X
Industria ligera	X	X	X
Talleres mecánicos	X	X	X
Artesanía y oficios	x	X	X
Industria ligada a la construcción, bloqueras, etc.	X	x	X
TERCIARIOS			
Comercio	X	x	X
Hostelería	X	X	X
Oficinas	x	X	X
DOTACIONES			
Culturales	■	■	■
Educativos	■	■	■
Sanitarios y asistenciales	■	■	■
Recreativos y deportivos	X	X	X
Administración Pública	X	X	X
Seguridad, Defensa y Protección Civil	■	■	■
USOS PERMITIDOS , atendiendo a lo establecido en la legislación sectorial, y al planeamiento urbanístico y territorial correspondiente..... □			
USOS AUTORIZABLES , atendiendo a la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico y a lo establecido en la legislación Sectorial..... ■			
USOS PROHIBIDOS X			
NO CORRESPONDE ≈			

CUANDO CONCURRAN DOS ZONAS EN UN MISMO ÁMBITO, POR SUPERPOSICIÓN DE LA CORRESPONDIENTE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA, SE APLICARÁN LAS DETERMINACIONES MÁS RESTRICTIVAS DE LAS QUE CONFLUYAN.

5.5 Condiciones de edificación

1. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo o en asentamientos agrícolas según instrucciones del Plan Territorial Parcial correspondiente. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.
2. Las construcciones y edificaciones deberán:
 - .- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - .- Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).
 - .- Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de diez metros (10m) a eje de camino.
 - .- No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.
 - .- No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el veinte por ciento (20%).
 - .- La superficie construida máxima de las viviendas en ningún caso excederá los 200 m².
3. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las limitaciones anteriores y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

5.6. Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:

1. La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.
2. El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales y las siguientes:

La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo, excepto en asentamientos agrícolas según regulación expresa del Plan Territorial correspondiente.

- Ocupación global máxima sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas: 5% de la superficie de la explotación.
 - Edificabilidad máxima en explotaciones agrícolas: explotaciones sobre fincas de superficie inferior a 100.000 metros cuadrados: 0,05 m²t/m²s sin superar los 1.000 m² construidos por volumen independiente. Explotaciones en fincas de superficie superior a 100.000 metros cuadrados 0,01 m²t/m²s sin superar los 2.000 metros cuadrados construidos por volumen independiente.
 - Edificabilidad máxima explotaciones ganaderas y forestales: 0,01 m²t/m²s sin superar los 1.500 metros cuadrados construidos.
3. El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.
4. Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

5.7. Condiciones adicionales de las instalaciones industriales

1. Las instalaciones industriales estarán ligadas a productos derivados del sector primario y cumplirán las condiciones generales sobre medias de corrección ambiental y las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL, se establecen las condiciones adicionales siguientes:
- .- Sólo podrán construirse instalaciones industriales (aparte de las casetas de almacenamiento y cuartos de aperos de labranza) en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²s) y con fachada de al menos 50 metros a un camino público pavimentado o carretera.
 - .- La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más de un diez por ciento (10%).
 - .- La ocupación máxima será de un diez por ciento (10%).
 - .- La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m²t/m²s).
 - .- El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

5.8. Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.
2. Se prohíbe la sustitución de superficies aptas para el cultivo por jardines o superficies pavimentadas, así como la construcción de piscinas e instalaciones deportivas de cualquier clase.
3. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.
4. Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

5. Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.
6. Se prohíben los proyectos de actividades extractivas industriales.
7. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.